Fitch Argentina confirma en BBB-(arg) la calificación de APSA, y sube a categoría 2 la calificación de acciones

24 de octubre de 2003

Fitch Argentina, Buenos Aires, 24 de Octubre de 2003: Fitch Argentina confirma la calificación asignada a las ON's por $ 85 MM (vigentes $ 49.6MM) de Alto Palermo S.A. (APSA) en Categoría BBB-(arg). Asimismo, sube la calificación de las acciones ordinarias a Categoría 2, desde Categoría 3. APSA posee una sólida posición de mercado, siendo el operador de centros comerciales más importante a nivel nacional. La ubicación estratégica de sus centros comerciales en zonas de mayor poder adquisitivo y alta concentración geográfica, permiten a APSA registrar ventas por m2 superiores en un 89% a las de mercado. A partir de Jun'02, se observa un quiebre de la tendencia negativa e inicio de una gradual recuperación en sus principales indicadores de actividad, tendencia que se consolidó durante el 2003. A Jun'03, el nivel de ocupación promedio ascendió al 95.7%, retornando a niveles anteriores a la crisis económica, mientras que la cantidad de visitantes a los centros comerciales alcanzó un máximo histórico. Los signos de reactivación observados en la economía Argentina durante el corriente año, sumado a un tipo de cambio y niveles de precios internos más estables, influyeron en forma positiva en la performance de la Compañía. La gradual incorporación del ajuste por CER a los contratos de alquiler, reducción en la morosidad promedio y recuperación de ventas de locatarios, contribuyeron a la recuperación de los márgenes operativos y generación de fondos de APSA. El incremento en su generación de fondos en pesos, sumado a la estabilidad del tipo de cambio, permite a la Compañía evidenciar una mejora en la cobertura de su carga financiera (60% denominada en dólares), ascendiendo el EBITDA/intereses a 1.8x. En el ejercicio a Jun'03, la Compañía alcanzó un flujo de fondos mensual promedio de $ 5.5 MM, el que viene mostrando una tendencia creciente en los últimos meses. El Margen de EBITDA ascendió al 57.4% respecto del 36.9% de Jun'02, superando a los niveles alcanzados en los últimos 5 años. Por su parte, la ganancia neta por $ 77.4MM surge de una ganancia operativa de $ 10.8 MM, el resultado positivo generado por la recompra de obligaciones negociables propias ($13MM), y por una ganancia financiera neta ($ 118.7MM) proveniente principalmente de resultados por operaciones con derivados y diferencias de cambio positivas. La Compañía posee actualmente una estructura de capital conservadora, a partir de la disminución y readecuación de plazos de su deuda financiera, concentrándose en un 90% en el largo plazo. A Jun'03, la deuda consolidada ascendió a US$86.7MM, siendo la relación deuda financiera / capitalización del 24.4%. Los próximos vencimientos significativos de capital son en 2005 (ON por $ 49.6 MM) y 2006 (ON convertible en acciones –a opción del tenedor- por US$ 49.8 MM). El riesgo de repago del capital de las ONs Convertibles, se encuentra mitigado debido a que el precio de la acción es superior al de conversión y que el 90% de los títulos se encuentran en poder de sus accionistas. Alto Palermo S.A. (APSA) se dedica a la operación y desarrollo de centros comerciales, siendo el principal operador de shopping centers en el país, contando en su cartera con seis centros comerciales ubicados en Capital Federal y Gran Bs As; y otros dos situados en las ciudades de Salta y Mendoza. Los accionistas de APSA son: IRSA (55%), Parque Arauco (27.7%), Fondo Goldman Sachs (6.4%). Las restantes acciones cotizan en la Bolsa de Comercio de Bs. As. y en New York (NASDAQ). El informe correspondiente se encuentra disponible en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar Contactos: Fernando Torres, Ana Paula Ares (5411-4327-2444).